

For Immediate Release

Cushman & Wakefield Việt Nam: Báo cáo thị trường văn phòng Hà Nội Quý 1 2017

- Hiện tại, có 17 tòa nhà văn phòng Hạng A và 69 tòa nhà văn phòng Hạng B, cung cấp lần lượt hơn 400.000 m² và 800.000 m² diện tích thuê cho thị trường.
- Nhu cầu thuê văn phòng đã dịch chuyển sang các thị trường phụ cận khác dẫn đến sự gia tăng lượng hấp thụ của thị trường ở các quận liền kề như Ba Đình, Hai Bà Trưng và Đống Đa và quận Cầu Giấy ở phía Tây.

HCMC, 12/04/2017

Kinh tế

Kinh tế Việt Nam tiếp tục ghi nhận các kết quả tích cực trong 2 tháng đầu năm 2017: chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 2,4% so với cùng kỳ năm ngoái, chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) đạt mức 54,2 trong tháng Hai; xuất nhập khẩu tăng lần lượt 15,4% và 19,6%; lạm phát vẫn tăng ở mức có thể kiểm soát là 5,12% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (FDI), tính cả vốn đăng ký mới và vốn giải ngân, đạt mức 3,4 tỷ đô, tăng 21,5% so với cùng kỳ năm trước. Lượng vốn FDI thực hiện được dự báo xấp xỉ 1,6 tỷ đô, tăng 3,3% so với cùng kỳ năm trước. Việt Nam vẫn đang trên đà thực hiện mục tiêu tỷ lệ tăng trưởng 6,7% nhờ FDI tăng trưởng ổn định, sản xuất phát triển và môi trường kinh doanh đang được cải thiện.

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Các chỉ số kinh tế

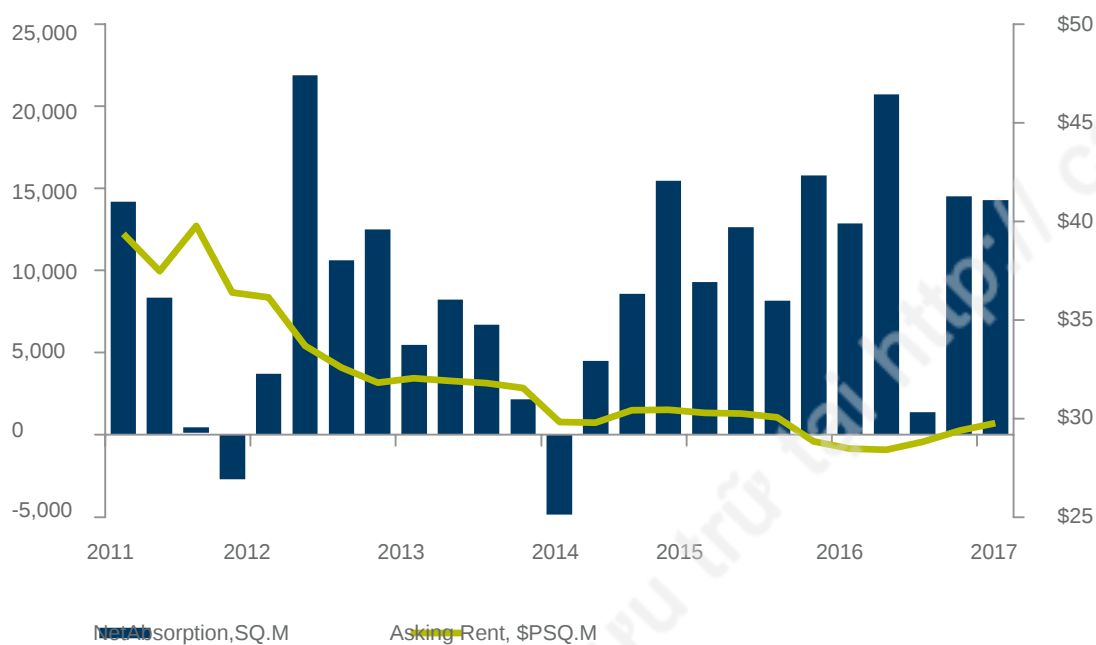
	T1 – T2 2016	T1 – T2 2017	Dự báo 12 tháng
CPI (%)	1,03	5,12	▲
FDI (tỷ đô)	2,80	3,41	▲
Cán cân thương mại (tỷ đô)	0,87	(0,05)	▲

Các chỉ số thị trường

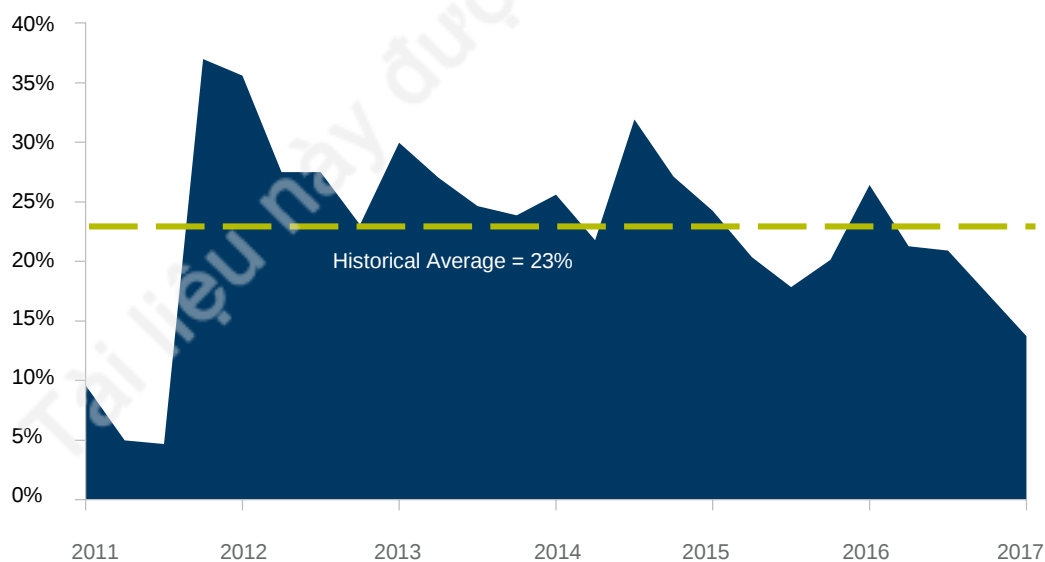
	Q1 16	Q1 17	Dự báo 12 tháng
Văn phòng Hạng A - Tỷ lệ trống (%)	26,4	13,7	▲
Văn phòng Hạng A - Lượng hấp thụ thực tế(m ²)	12.900	14.300	▼
Diện tích đang xây dựng (m ²)	113.400	234.400	▼
Văn phòng Hạng A – Giá chào thuê trung bình	28,46	29,77	▲

(USD/m²/tháng)

Văn phòng Hạng A–Lượng hấp thụ thực tế /Giá chào thuê



Văn phòng Hạng A–Tổng diện tích trống



Tổng quan về thị trường

Một tòa nhà văn phòng Hạng B đã hoàn thiện, bổ sung 8.400 m² diện tích thuê cho thị trường. Hiện tại, có 17 tòa nhà văn phòng Hạng A và 69 tòa nhà văn phòng Hạng B, cung cấp lần lượt hơn 400.000 m² và 800.000 m² diện tích thuê cho thị trường. Hơn 45% tổng nguồn cung hiện hữu tập trung ở khu vực phụ cận, 34% ở khu vực phía Tây và 19% ở khu vực trung tâm (CBD).

Cả văn phòng Hạng A và B đều tăng trưởng tốt. Tỷ lệ cho thuê của văn phòng Hạng A đã tăng 4% so với Quý 4 năm 2016 và tăng 13% so với Quý 1 năm 2016, lên mức 86%. Trong khi đó, tỷ lệ cho thuê của văn phòng Hạng B chỉ tăng nhẹ 1% so với Quý 4 năm 2016 và tăng 2% so với Quý 1 năm 2016, đạt 91%.

Lượng hấp thụ của thị trường đạt mức kỷ lục, đạt gần 30.800 m² ở cả Hạng A và B, tăng 47% so với Quý 4 năm 2016 và tăng 65% so với Quý 1 năm 2016, văn phòng Hạng B tăng trưởng tốt hơn trong quý này, đóng góp tới 54% tổng lượng hấp thụ. Hơn một nửa lượng hấp thụ thực tế của thị trường được ghi nhận ở các quận phụ cận trong khi có ¼ lượng hấp thụ đến từ các quận phía Tây do giá thuê hợp lý của các khu vực này.

Giá thuê trung bình ở cả văn phòng Hạng A và B vẫn tiếp tục trong xu thế tăng, cụ thể, giá thuê văn phòng Hạng A leo lên mức 679.000 đồng/m²/tháng tương đương USD29,8/m²/tháng, tăng 1% so với Quý 4 năm 2016, giá thuê văn phòng Hạng B vẫn duy trì ở mức 422.000 đồng/m²/tháng tương đương USD18,5/m²/tháng, không đổi so với quý trước nhưng tăng 2% so với Quý 1 năm 2016.

Dự báo

Năm 2017, thị trường được kỳ vọng cung ứng thêm hơn 200.000 m² diện tích cho thuê: trong đó 50% đến từ các vùng phụ cận, 41% từ phía Tây, 9% đến từ CBD. Tuy nhiên, việc chậm tiến độ xây dựng cũng là một vấn đề ảnh hưởng đến số lượng dự án trên toàn thành phố.

Cạnh tranh sẽ trở nên khốc liệt hơn không chỉ đến từ các dự án sắp hoàn thiện mà còn từ các loại hình văn phòng hiện đại như văn phòng dịch vụ, không gian làm việc chung, và “căn hộ - văn phòng” (officetel). Thị trường được kỳ vọng tiếp tục nghiêng về phía các khách thuê ngắn hạn.

Ông Alex Crane, Tổng Giám đốc Cushman & Wakefield Việt Nam, nhận định: “Tỷ lệ trống ở cả các tòa nhà văn phòng Hạng A và B ở khu vực CBD (quận Hoàn Kiếm) đang ở mức dưới 10%, tiếp đà giảm trong 18 tháng qua và chúng tôi dự báo sẽ tỷ lệ này sẽ chạm đáy 4% đối với văn phòng Hạng B và 4,6% với văn phòng Hạng A. Thị trường văn phòng cho thuê ở khu vực CBD tiếp tục khó dự báo bởi không có dự án nào mới được quy hoạch ở khu vực này. Nhu cầu thuê văn phòng đã dịch chuyển sang các thị trường phụ cận khác dẫn đến sự gia tăng lượng hấp thụ của thị trường ở các quận liền kề như Ba Đình, Hai Bà Trưng và Đống Đa và quận Cầu Giấy ở phía Tây. Giá chào thuê của cả văn phòng Hạng A và B đều tăng và được dẫn dắt bởi giá chào thuê văn phòng ở khu vực CBD. Tuy nhiên, thị trường vẫn tiếp tục được kỳ vọng sẽ nghiêng về phía khách thuê do khu vực liền kề trung tâm và khu vực phía Tây đang có giá thuê hấp dẫn hơn so với CBD. Sự dịch chuyển này sẽ còn tiếp diễn trong năm 2017 và 2018”.

Submarket	Total Buildings	Inventory (SQ.M)	Vacant Area (SQ.M)	Overall Vacancy Rate (%)	Current Net Absorption (SQ.M)	Under Construction (SQ.M)	Average Asking Rent (US\$/SQ.M/Mo.)	US\$ SF/YR	EURO SF/Ỡ
CBD – Grade A	10	118,400	5,400	4.6%	2,900	19,200	35.45	39.52	36.64
CBD – Grade B	15	113,400	4,500	4.0%	200	0	26.19	29.20	27.07
CBD Totals	25	231,400	9,900	4.3%	3,100	19,200	30.91	34.46	31.94
Secondary – Grade A	3	108,300	28,700	26.5%	8,900	215,200	29.75	33.17	30.75
Secondary – Grade B	36	436,199	44,900	10.3%	7,400	200,100	17.60	19.62	18.19
Secondary - Totals	39	544,400	73,600	13.5%	16,300	415,300	20.02	22.32	20.69
West – Grade A	4	174,700	21,100	12.1%	2,500	-	25.95	28.93	26.82
West – Grade B	16	227,400	16,800	7.4%	5,600	216,400	17.23	19.21	17.81
West Totals	20	402,100	37,900	9.4%	8,100	216,400	21.01	23.42	21.71
Suburban – Grade A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suburban – Grade B	2	22,800	1,000	4.4%	3,300	13,200	10.62	11.84	10.98
Suburban Totals	2	22,800	1,000	4.4%	3,300	13,200	10.62	11.84	10.98
HANOI TOTALS	86	1,200,700	122,400	10.2%	30,800	664,100	22.27	24.83	23.02

*Rental rates reflect gross asking \$psqm/year

Summary by grade	Total Buildings	Inventory (SQ.M)	Direct Vacant (SQ.M)	Vacancy Rate (%)	Current Net Absorption (SQ.M)	YTD Net Absorption (SQ.M)	Under CNSTR (SQ.M)	Average Asking Rent Overall (US\$/SQ.M/MO.)	Average Asking Rent Direct (US\$/SQ.M/MO.)
Grade A	17	400,900	55,100	13.7%	14,300	14,300	234,400	29.39	29.77
Grade B	69	799,800	67,300	8.4%	16,500	16,500	429,700	18.51	18.51

Các thương vụ thuê văn phòng nổi trội trong Q1 2017

Tòa nhà	SQ.M	Khách thuê	Loại giao dịch	Thị trường
TNR Tower	2,100	Expeditors	Relocation	Secondary
Handi Resco	800	Mobifone	Expansion	Secondary
Handi Resco	800	Framgia	Relocation	Secondary
Mipec Tower	500	Panalpina World Transport	Relocation	Secondary

Các dự án tiêu biểu đang xây dựng trong Q1 2017

Tòa nhà	SQ.M	Khách thuê chính	Thời gian hoàn thiện	Thị trường
Oriental Sun	19,200	N/A	2017	CBD
Vicem Tower	37,800	N/A	2017	West
Discovery Complex Cau Giay	45,000	N/A	2017	West
HUD Tower	70,855	N/A	2017	Secondary

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi [@Cushwake](https://twitter.com/Cushwake) trên Twitter.

-END-